



DANDERYDS KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret  
Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt  
08-568 91246  
jamal.esfahani@danderyd.se

Tjänsteutlåtande  
2010-12-02  
Dnr 2010-1180

**Jarl 20, Norevägen 55-57, Djursholm**  
**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med  
parkering under hus**

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Lars Öhman

Jamal Esfahani

UTLÅTANDE

**Bakgrund**

För fastigheten gäller två detaljplaner, nr 373 med beteckningen BFI fastställd 1976-03-29 samt detaljplan 403 med beteckningen BHIII, fastställd 1983-07-04. I den norra delen gäller beteckningen BH III vilket innebär att fastigheten får bebyggas för bostads- och handelsändamål i tre våningar. Den norra delen av fastigheten där detaljplan 403 gäller har en areal om 4918 kvm. 1/3 av tomtytan motsvarande 1639 kvm får bebyggas vid placering av hus på den norra delen. I den södra delen gäller beteckningen BFI vilket innebär att fastigheten får användas för bostadsändamål. Byggnaden får innehålla en lägenhet och uppföras fristående i en våning. Den södra delen har en areal om 2204 kvm. Högst 1/7 av tomten motsvarande 314 kvm får bebyggas vid placering av byggnad i den södra delen.

Fastigheten ligger inom bevarandeområde 24 enligt kulturmiljöhandboken. Området som bildar en förhållandevis välbevarad del av det äldsta Ösby, innehåller en rad tidstypiska villor från Ösbys första decennium. Byggnaderna på den aktuella fastigheten är inte utpekade som värdefulla byggnader i kulturmiljöhandboken.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.



### **Förvaltningens synpunkter**

Fatigheten har bytt ägare. Den nya ägaren har tagit fram tre olika förslag på nybebyggelse inom området. De tre förslagen redovisades för byggnadsnämnden i oktober 2010. Det föreliggande förslaget bedömdes mest lämpligt av de redovisade förslaget. De föreslagna husen är i tre våningar med inredningsbar vind. Parkeringsplatser anordnas helt under mark.

Antalet lägenheter är 37 stycken. Byggnadsytan är 1 384 kvm och bruttoarean uppgår till 6 676 kvm, varav är 1 752 parkeringsplatser under mark

Arkitekten beskriver tanken bakom det nya förslaget enligt nedan:

- Tillvarata tomtens unika karaktär med mycket grönska i söder och de för platsen karaktäristiska stora ekarna i norr.
- Genom att placera husen kring en privat trädgård skapa en tydlig uppdelning i en mer offentlig och en privat sida.
- Mot gatan skapas en visuell park med mycket grönyta som både ger kvalitéer till de boende och omgivningen.
- Skapa moderna lägenheter med villakänsla.
- Husen är uppbyggda av enkla och strama volymer som bryts ned i olika huskroppar. Dessa får sedan sin egen identitet genom olika kulörer och material. Fasaderna är klädda med puts och skiffer beroende på husvolum. Skifferplattorna textur och putsens släta ytor kontrasterar elegant mot varma träpartier och skapar en dynamik med träfasader som binder ihop volymerna.
- De stora glaspartierna av ek öppnar huset mot omgivningen och hjälper också till att reducera skalan.

I de tidigare förslagen inkom SL samt miljökontoret med yttrande beträffande bullerstörningar från järnvägen. Sökanden tog fram en bullerutredning med förslag om bullerdämpande åtgärder. Bullerutredningen skickades då till SL och Miljökontoret för nytt yttrande. SL inkom med ett nytt yttrande och avvisar bullerutredningen och vidhåller sin avstyrkan. Stadsbyggnadskontoret kommer att vid byggsamrådet ställa krav på att lägenheterna skall uppfylla krav på buller enligt avstegs fall.

Det finns synpunkter på att de befintliga byggnaderna bör bevaras och kompletteras. Byggnadsnämnden beslutade 2010-09-21 § 123 att bevilja rivningslov

### **För lovet gäller följande**

Utstakning av byggnadens läge skall göras före byggstart.

Byggnämnan fordras och inlämnas till byggnadsnämnden senast tre veckor



före byggstart. Byggnadsnämnden kommer att kalla till byggsamråd så snart byggnmälan inkommit. Kontakta gärna byggnadsnämnden för tidbokning.

Kvalitetsansvarig skall anmälas av byggherren före byggsamrådet. Byggherren skall *före* byggsamrådet lämna förslag till kontrollplan.

**Krav på redovisning i samband med byggnmälan**

- planlösning (funktion och tillgänglighet)
- varsamhet
- konstruktioner (bärförmåga, stadga och beständighet)
- brandskyddsdokumentation
- VA, värme och ventilation (hygien, hälsa och miljö)
- säkerhet vid användning
- rivningsplan

**Avgiften är 258 875 kronor**

**Bilagor:** situationsplan, fasadritningar, sektion